

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

LOCALIDAD TUNJUELITO



2002 /2012

Wilson García Galindo
Bogotá 2013



ALCALDÍA MAYOR
DE BOGOTÁ D.C.
HACIENDA
Unidad Administrativa Especial
Catastro Distrital

“DINÁMICA DE LAS CONSTRUCCIONES POR USOS DE LA LOCALIDAD DE TUNJUELITO EN LOS AÑOS 2002 Y 2012.”

AUTOR

WILSON GARCÍA GALINDO.

BOGOTÁ
HUMANANA



ALCALDÍA MAYOR DE BOGOTÁ D.C.

GUSTAVO FRANCISCO PETRO URREGO

UNIDAD ADMINISTRATIVA ESPECIAL DE CATASTRO DISTRITAL

DIRECTOR

GUSTAVO ADOLFO MARULANDA MORALES

OBSERVATORIO TÉCNICO CATASTRAL

JEFE DE OFICINA

CARMENZA ORJUELA HERNÁNDEZ

BOGOTÁ
HUANA

INDICE

- 1. Descripción general de la localidad**
- 2. Cantidad de lotes, predios y usos construidos de la localidad**
- 3. Estratificación socioeconómica de la localidad**
- 4. Unidades de uso construidas de la localidad**
- 5. Usos predominantes de la localidad**
- 6. Análisis por UPZ**
 - 6.1 UPZ 42 – Venecia**
 - 6.2 UPZ 62 – Tunjuelito**

INTRODUCCIÓN

En la última década, Bogotá ha registrado profundos procesos de transformación que han afectado a su base económica, a sus estructuras sociales, y a su organización espacial y funcional. El presente estudio permitirá identificar en el decenio, la tendencia en la localización de usos construidos, el cambio y participación en la localidad de Tunjuelito y sus respectivas UPZ, a través del análisis de las unidades de usos construidos, registrados por cada predio que la Unidad Administrativa Especial de Catastro Distrital levantó en los años 2002 y 2012.

En una primera sección se hace una descripción general de la localidad como la localización, número de lotes, predios y usos que son construidos, la cantidad y área construida promedio de área de las unidades con usos de vivienda en altura y vivienda hasta de cuatro pisos según estrato socioeconómico.

En la segunda sección se aborda el tema central del estudio que son la cantidad y área de unidades de usos construidas de la localidad y sus UPZ, se analizan los tres usos más predominantes en los años 2002 y 2012, los tres usos más construidos en el decenio y su ubicación en el territorio. Además, se enunciarán las acciones de planeación que generaron la dinámica de los usos en el decenio.

El estudio completo está conformado, por 22 documentos, que corresponden al marco teórico y metodológico del estudio, 19 localidades urbanas, uno de Bogotá y otro de las centralidades propuestas por el POT.

LOCALIDAD DE TUNJUELITO

1. Descripción general de la localidad

La localidad de Tunjuelito (06) se ubica al sur de la ciudad; limita al norte con las localidades de Kennedy (08) y Puente Aranda (16), a través de la Autopista Sur; al oriente con la localidad de Rafael Uribe Uribe (18), a través de la Tv 42, la Ak 33, la Cl 47 Sur, la Cl 44 Sur y la Avenida Caracas; al sur con la localidad de Usme (05), a través del lindero de la Escuela de Artillería; por el occidente con la localidad de Ciudad Bolívar (19), a través del río Tunjuelito.

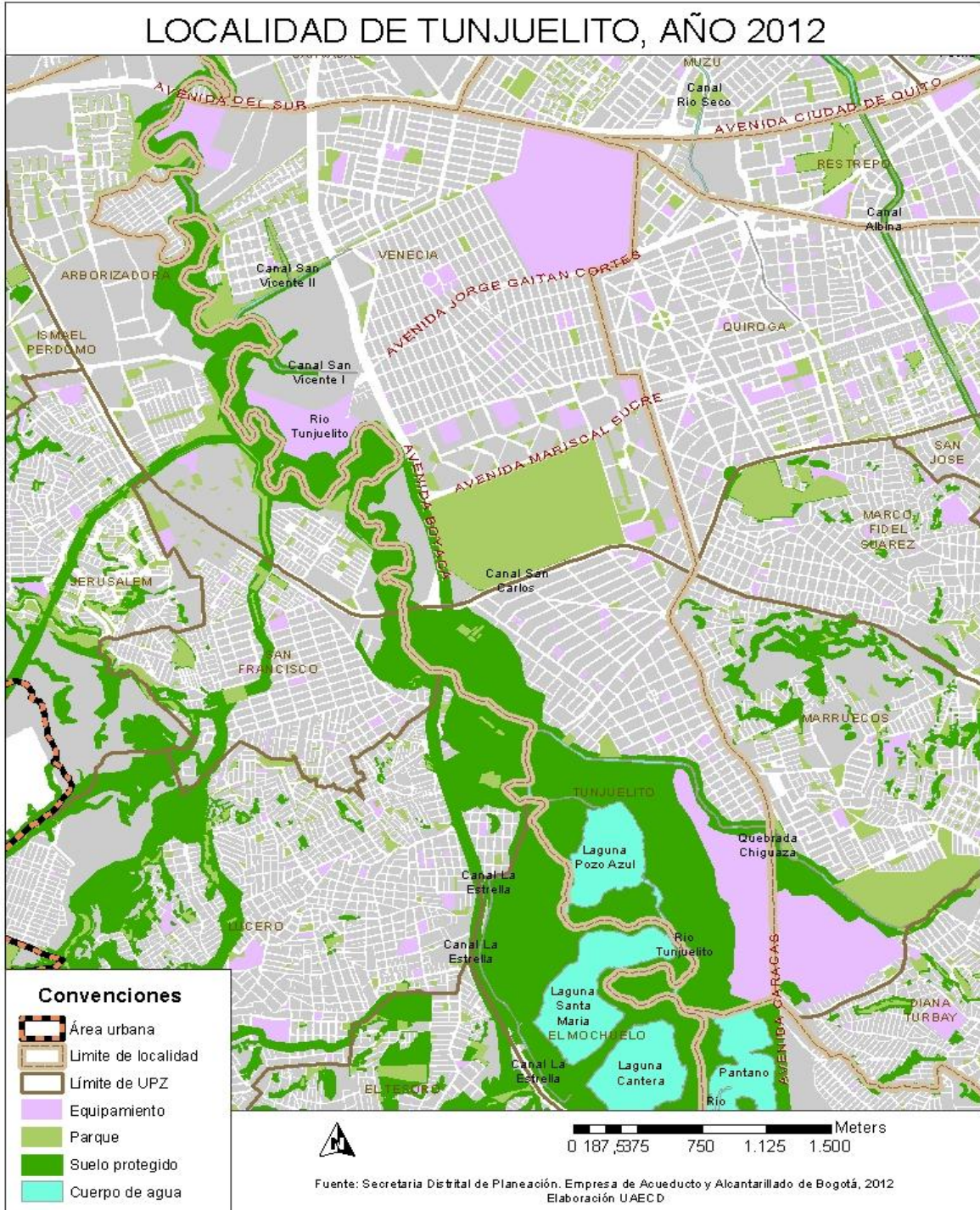
Esta localidad tiene una extensión en suelo urbano de 991 ha, se encuentra subdividida en dos UPZ; siendo la UPZ de Venecia la que contiene la mayor participación en suelo, 66,98% (664 ha); por su parte, la UPZ Tunjuelito representa el 33,02% (327 ha) del suelo restante de la localidad. Ver cuadro No. 1 y mapa No. 1.

Cuadro No. 1. Área por UPZ de la localidad de Tunjuelito.

UPZ	Superficie, ha	Superficie, %
42 - Venecia	664	66,98%
62 - Tunjuelito	327	33,02%
Total	991	100,00%

Fuente: SDP, 2012. Elaboración UAECD, Bogotá D.C., 2013.

Mapa No. 1. Distribución en área por UPZ de la localidad de Tunjuelito.



2. Cantidad de lotes, predios y usos construidos de la localidad

Al comparar las cifras de lotes construidos, se aprecia que la UPZ Venecia contenía para el año 2002 la mayor cantidad, 13.453 con el 68,19% de la localidad, mientras que la UPZ Tunjuelito presentó una cantidad de 6.276 con un 31,81%. Esta tendencia se mantiene para el año 2012, donde la UPZ Venecia pasó a tener 13.514 con un 68,82% frente a 6.122 con un 31,18% de la UPZ Tunjuelito. Ver cuadro No. 2.

En cuanto a los predios construidos, las cifras indican que nuevamente la UPZ Venecia para el año 2002, tuvo la mayor participación dentro de la localidad, 23.243 unidades con el 78,58%. A su vez, la UPZ Tunjuelito contó con 6.335 unidades que representó el 21,42%. Ya para el año 2012, la UPZ Venecia presentó 25.715 unidades, con el 80,55%, mientras la UPZ Tunjuelito tuvo 6.211 unidades con un 19,45%. Ver cuadro No. 2.

De lo anterior se concluye que la UPZ Venecia presenta mayor cantidad de predios en propiedad horizontal y en altura que la UPZ Tunjuelito, pues en la primera UPZ sobre 13.453 lotes construidos se levantan 23.243 predios construidos (casi el doble) para el año 2002, y en el año 2012 sobre 13.514 lotes construidos se levantan 25.715 (casi el doble también) predios construidos; mientras tanto, en la segunda UPZ, sobre 6.276 lotes construidos se levantaron tan solo 6.335 predios construidos (menos del 1% adicional) en el año 2002, y para el año 2012, sobre 6.122 lotes construidos se levantaron 6.211 (menos del 1% adicional también).

Las cifras también reflejan que tanto los lotes como los predios construidos tienen una tendencia de incremento en los dos años de estudio en las dos UPZ.

Cuadro No. 2. Distribución de lotes, predios y usos construidos por UPZ de la localidad de Tunjuelito. Años 2002 - 2012.

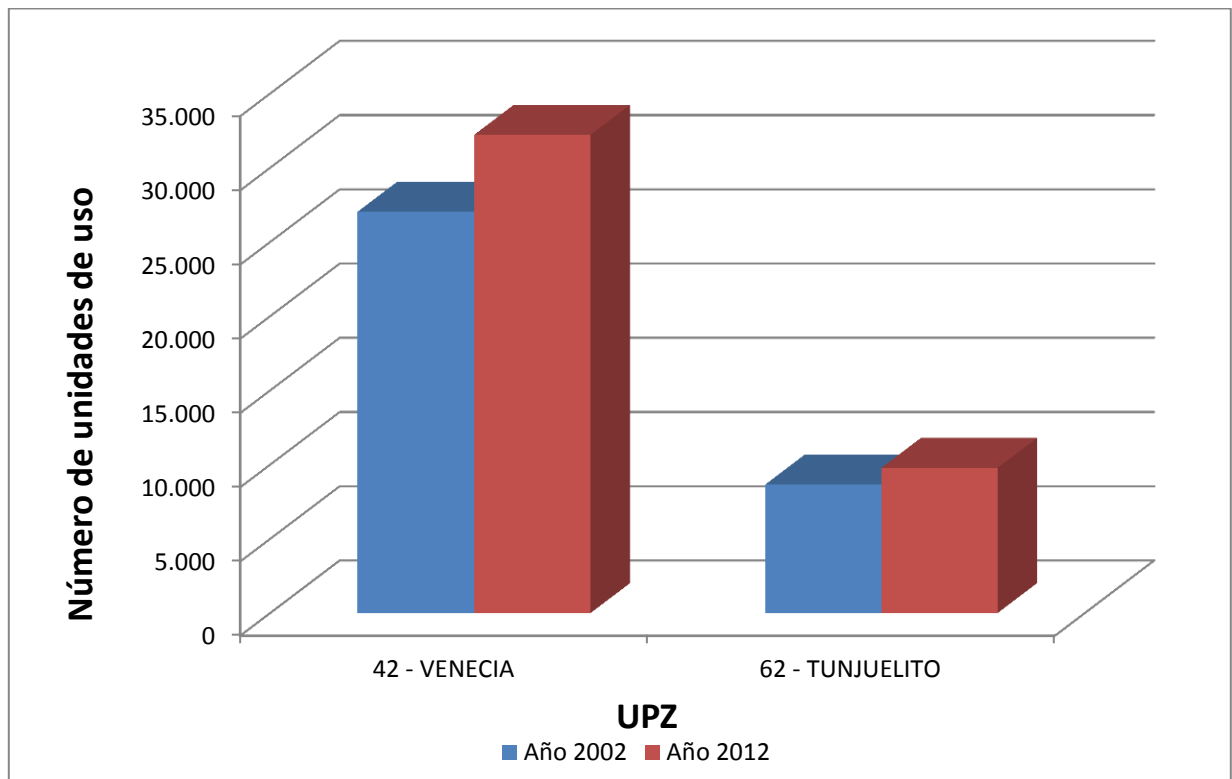
UPZ	Lotes construidos		Predios construidos		Usos construidos		% Sobre total lotes construidos		% Sobre total predios construidos		% Sobre total usos construidos		Variación porcentual de usos construidos 2002 - 2012
	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	2002	2012	
42 - Venecia	13.453	13.514	23.243	25.715	27.035	32.213	68,19%	68,82%	78,58%	80,55%	75,76%	76,71%	19,15%
62 - Tunjuelito	6.276	6.122	6.335	6.211	8.652	9.780	31,81%	31,18%	21,42%	19,45%	24,24%	23,29%	13,04%
Total	19.729	19.636	29.578	31.926	35.687	41.993	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	100,00%	17,67%

Fuente: UAEC, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

Respecto a la cantidad de usos registrados, se observa que la UPZ Venecia contenía para el año 2002 la mayor cantidad, 27.035 con el 75,76% de la localidad, mientras que la UPZ Tunjuelito presentó una cantidad de 8.652 con un 24,24%. Esta tendencia se mantiene para el año 2012, donde la UPZ Venecia pasó a tener 32.213 con un 76,71% frente a 9.780 con un 23,29% de la UPZ Tunjuelito. Ver cuadro No. 2 y gráfica No. 1.

En relación con la variación de los usos construidos, la UPZ Venecia presenta un porcentaje de alrededor del 20% frente a un 13,04% en la UPZ Tunjuelito, evidenciando una mayor dinámica en la primera UPZ.

Gráfica No. 1. Comportamiento de la cantidad de usos construidos por UPZ de la localidad de Tunjuelito. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

3. Estratificación socioeconómica de la localidad

La localidad de Tunjuelito presentó en el año 2002, predios con estratos 2 y 3, con la misma distribución para el año 2012.

La mayor concentración de vivienda en NPH se produce para el año 2002 en el estrato 2 con un 71,61% que representó 2.608.709 m² construidos; para el año 2012 continuó predominando este estrato, con un porcentaje similar de 72,07%, pero con 2.792.040 m² construidos. Ver cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 2.

Cuadro No. 3. Cantidad y área de unidades con uso residencial, según estratos de la localidad de Tunjuelito. Año 2002.

Estrato socioeconómico 2002	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total residencial		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
Estrato 2	15.215	2.608.709	71,61%	171	375	18.804	4,35%	50	15.590	2.627.512	64,47%
Estrato 3	5.372	1.034.467	28,39%	193	7.446	413.692	95,65%	56	12.818	1.448.159	35,53%
Total general	20.587	3.643.176	100,00%		7.821	432.495	100,00%		28.408	4.075.671	100,00%

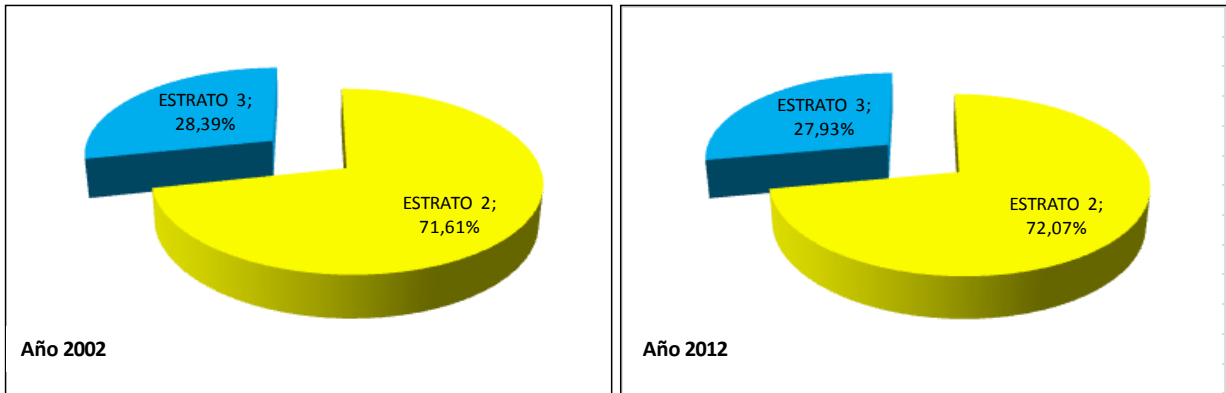
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002.

Cuadro No. 4. Cantidad y área de unidades con uso residencial, según estratos de la localidad de Tunjuelito. Año 2012.

Estrato socioeconómico 2012	Vivienda en NPH				Vivienda en PH				Total residencial		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Promedio área uso m ²	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
Estrato 2	16.878	2.792.040	72,07%	165	712	36.855	6,90%	52	17.590	2.828.895	64,17%
Estrato 3	5.888	1.082.050	27,93%	184	8.948	497.325	93,10%	56	14.836	1.579.375	35,83%
Total general	22.766	3.874.090	100,00%		9.660	534.180	100,00%		32.426	4.408.270	100,00%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2012.

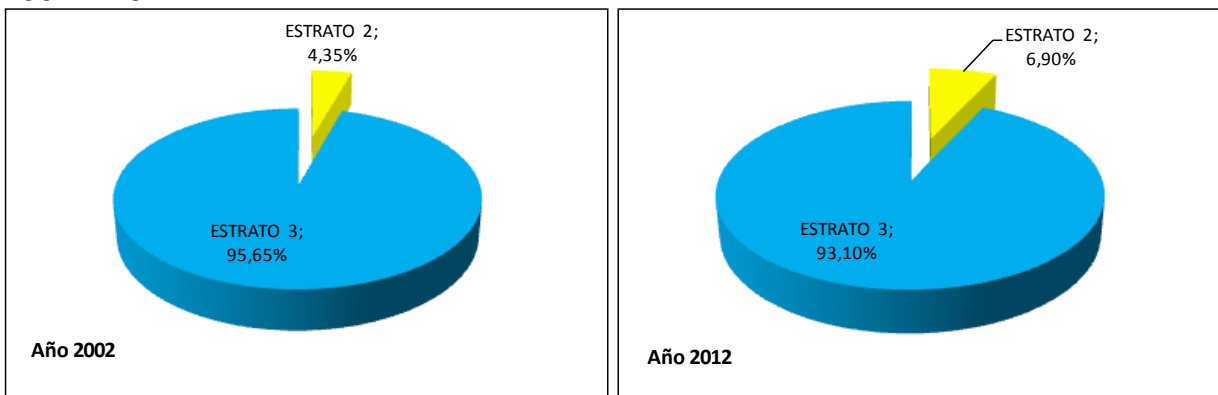
Gráfica No. 2. Distribución uso vivienda en NPH de la localidad de Tunjuelito. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

La mayor concentración de vivienda en PH, se produce para el año 2002 en el estrato 3 con un 95,65% que representó 413.692 m² construidos; para el año 2012 continuó predominando la vivienda en PH en este estrato, con un porcentaje similar de 93,10%, pero con 497.325 m² construidos. Ver cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 3.

Gráfica No. 3. Distribución uso vivienda en PH de la localidad de Tunjuelito. Años 2002 – 2012.

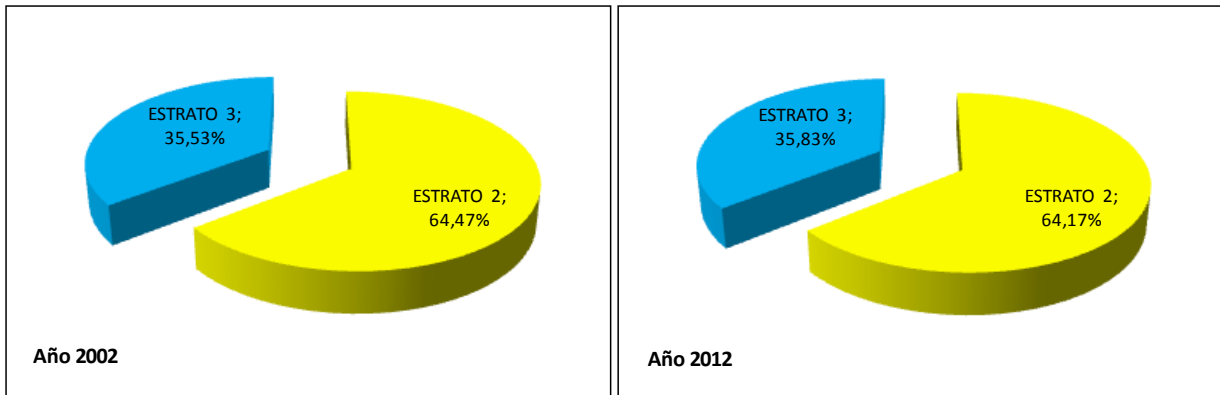


Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

La mayor concentración del uso residencial total de la localidad se produce para el año 2002 en el estrato 2 con un 64,47% que representó 2.627.512 m² construidos, seguido del estrato 3 con un 35,53% que representó 1.448.159 m² construidos; para el año 2012 continuó predominando el estrato 2, con un porcentaje similar de

64,17%, pero con 2.828.895 m² construidos, seguido igualmente del estrato 3 con un 35,83% que representó 1.579.375 m² construidos. Ver cuadros No. 3 y No. 4 y gráfica No. 4.

Gráfica No. 4. Distribución uso residencial total de la localidad de Tunjuelito. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

En cuanto a las variaciones de los usos residenciales totales en el periodo 2002 – 2012 de la localidad, se observa que la máxima corresponde a los ubicados en estrato 2, con un aumento de 201.383 m² construidos, seguido del estrato 3, con un aumento de 131.216 m² construidos. El mayor incremento en área construida se observa en las viviendas en NPH de estrato 2, con 183.332 m², seguido de las viviendas en PH en estrato 3 con 83.633 m² construidos. Ver cuadro No. 5 y gráfica No. 5.

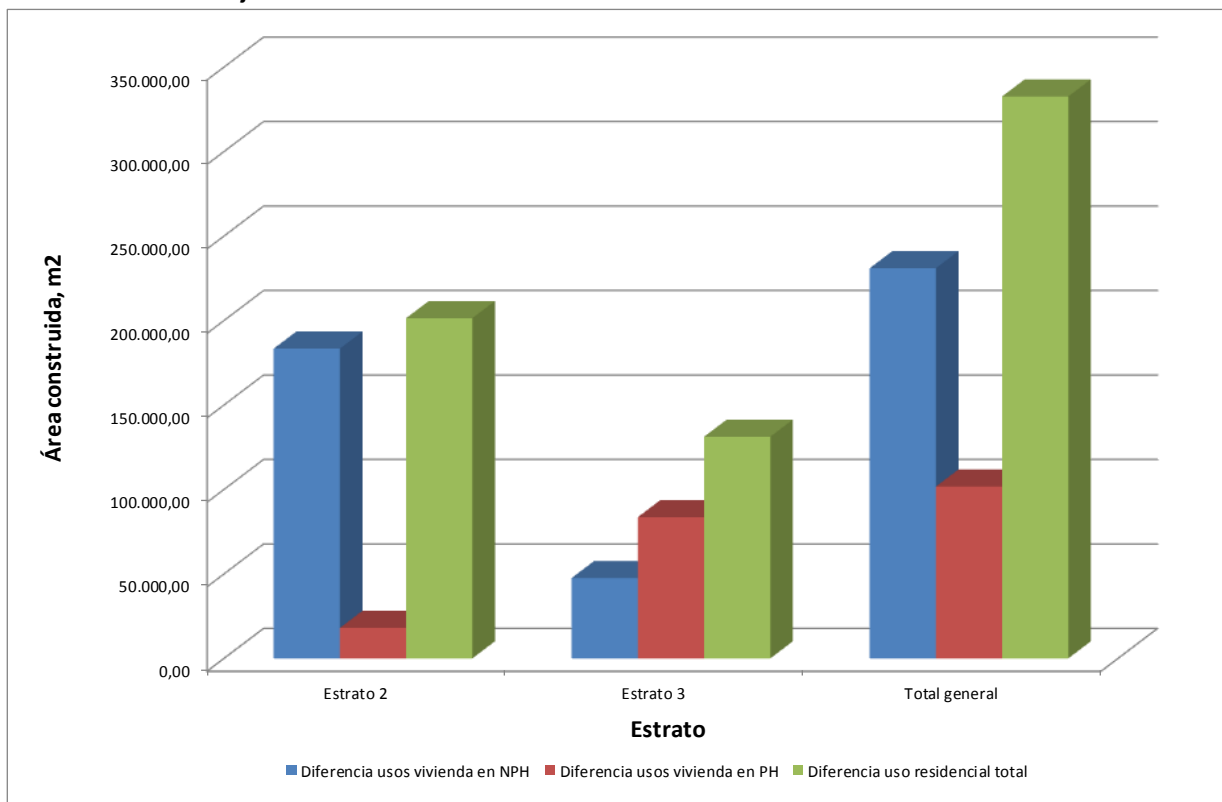
Lo anterior indica que aunque la localidad se está densificando en altura PH, lo que aún predomina son los procesos de autoconstrucción.

Cuadro No. 5. Diferencia en área de los usos residenciales según estratos de la localidad de Tunjuelito. Años 2002 – 2012.

Estrato socioeconómico	Diferencia usos vivienda en NPH		Diferencia usos vivienda en PH		Diferencia uso residencial total	
	Cantidad unidades de uso	Área uso m2	Cantidad unidades de uso	Área uso m2	Cantidad unidades de uso	Área uso m2
Estrato 2	1.663	183.332	337	18.051	2.000	201.383
Estrato 3	516	47.583	1.502	83.633	2.018	131.216
Total general	2.179	230.914	1.839	101.684	4.018	332.599

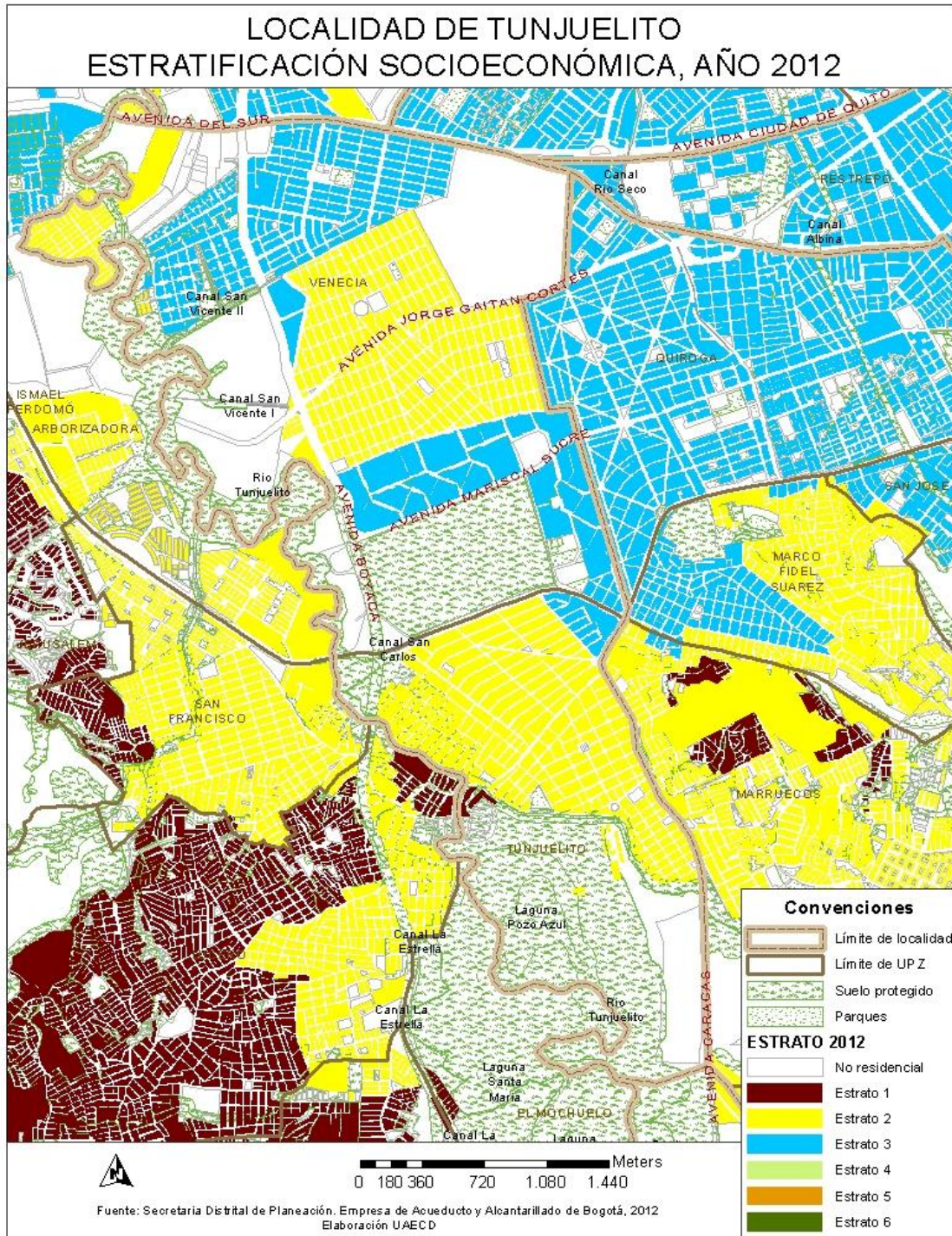
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

Gráfica No. 5. Diferencia en área de los usos residenciales según estratos de la localidad de Tunjuelito. Años 2002 – 2012.



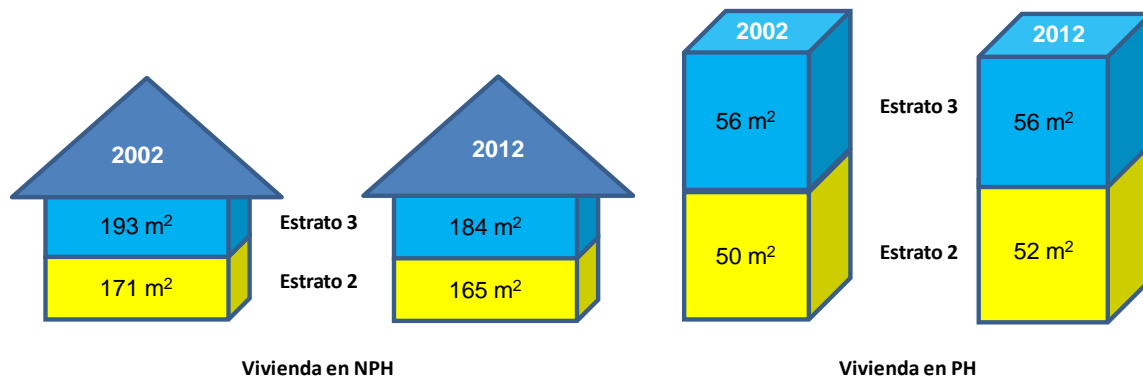
Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

Mapa No. 2. Estratificación socioeconómica de la localidad de Tunjuelito. Año 2012.



Comparando las áreas promedio de las unidades de uso de la localidad de Tunjuelito entre los años 2002 y 2012, se observa en las viviendas en NPH de estrato 2 una disminución de 6 m² construidos y en el estrato 3 una disminución de 9 m² construidos. En relación con la vivienda en PH, tanto en el estrato 2 como en el 3, las áreas construidas se mantienen en los dos años, con variaciones mínimas (menores a 2 m²).

Gráfica No. 6. Área promedio de las unidades de uso por estrato socioeconómico de la localidad de Tunjuelito. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

Se puede concluir que en los años 2002 – 2012, el promedio de área de las unidades residenciales en NPH, está entre 170 – 200 m² construidos para los dos estratos encontrados en la localidad de Tunjuelito. De otra parte, el promedio de área de las unidades residenciales de viviendas en PH estrato 2, está alrededor de 50 m² y en estrato 3 es de 56 m², tanto para el año 2002 como para el 2012. Esto refleja la realidad inmobiliaria de la ciudad donde para los diferentes estratos que cubre la localidad, las viviendas en altura y propiedad horizontal presentan menores áreas frente a las unidades de vivienda en no altura. Ver cuadros No 3 y No. 4 y gráfica No. 6.

4. Unidades de uso construidas de la localidad

La localidad de Tunjuelito registró en el año 2002, 35.687 unidades de uso que sumaron un total de 5.216.769 m² construidos; ya en el año 2012 se presenta un incremento, con un total de 41.993 unidades de uso, que corresponden a 5.974.169 m² construidos. Este incremento, del 14,52%, representa 757.400 m² construidos. Ver cuadro No. 6.

5. Usos predominantes de la localidad

En el año 2002, el uso predominante en área dentro de la localidad correspondió a la vivienda en NPH, que figuró con 20.587 unidades de uso con 3.643.176 m² construidos y una participación de 69,84%; el cual bajó a un 64,85% de participación en el año 2012, pero registró un incremento en unidades de uso a 22.766 e igualmente aumentó a 3.874.090 m² construidos.

En segundo lugar se ubica el uso de vivienda en PH que figuró en el año 2002 con 7.821 unidades de uso con 432.495 m² construidos y una participación de 8,29%; el cual aumentó a un 8,94% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 9.660 e igualmente aumentó a 534.180 m² construidos.

El uso de bodega y almacenamiento, se ubicó en tercer lugar en el año 2002, que figuró con 1.178 unidades de uso con 269.180 m² construidos y una participación de 5,16%; el cual aumentó a un 7,58% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 1.884 e igualmente aumentó a 452.785 m² construidos. Ver cuadro No. 6.

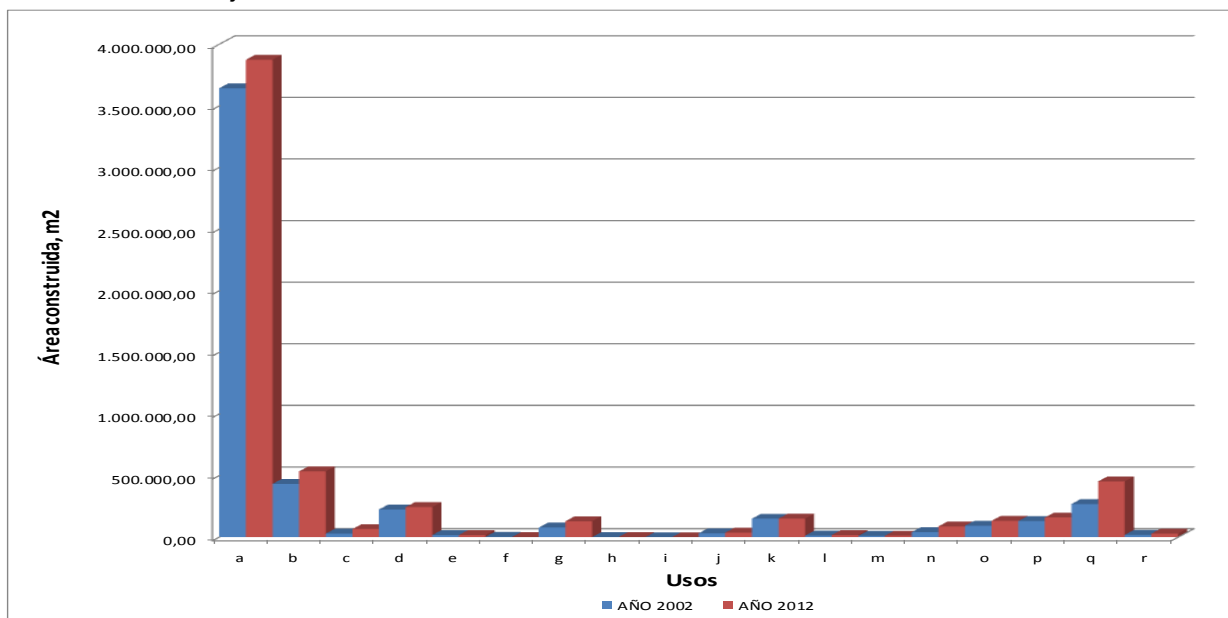
Los usos que presentaron mayor incremento en área construida en el decenio, fueron vivienda en NPH que registró 230.914 m² construidos; bodega y almacenamiento con 183.605 m² construidos y el uso de vivienda en PH con 101.684 m² construidos.

Cuadro No. 6. Cantidad y área de unidades de uso de la localidad de Tunjuelito. Años 2002 – 2012.

Localidad 6 - Tunjuelito	Año 2002			Año 2012			Diferencia		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	% Variación de área en el uso
a. Vivienda en NPH	20.587	3.643.176	69,84%	22.766	3.874.090	64,85%	2.179	230.914	6,34%
b. Vivienda en PH	7.821	432.495	8,29%	9.660	534.180	8,94%	1.839	101.684	23,51%
c. Comercio puntual	277	28.950	0,55%	471	65.787	1,10%	194	36.837	127,24%
d. Comercio en corredor comercial	2.844	225.026	4,31%	3.235	243.883	4,08%	391	18.857	8,38%
e. Centro comercial grande y mediano	310	17.668	0,34%	310	17.668	0,30%	0	0	0,00%
f. Grandes almacenes	2	3.380	0,06%	1	1.201	0,02%	-1	-2.179	-64,47%
g. Oficinas NPH	242	78.159	1,50%	446	129.463	2,17%	204	51.304	65,64%
h. Oficinas PH	18	441	0,01%	41	1.647	0,03%	23	1.206	273,41%
i. Hoteles	0			0		0,00%	0		
j. Moteles	49	31.516	0,60%	65	36.368	0,61%	16	4.852	15,40%
k. Colegios y universidades	114	149.766	2,87%	120	150.584	2,52%	6	818	0,55%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	3	12.632	0,24%	3	17.743	0,30%	0	5.111	40,46%
m. Iglesias	22	10.669	0,20%	28	12.137	0,20%	6	1.469	13,77%
n. Dotacional	79	40.888	0,78%	200	87.275	1,46%	121	46.387	113,45%
o. Actividad artesanal	416	93.288	1,79%	701	132.988	2,23%	285	39.699	42,56%
p. Industria	30	130.432	2,50%	29	159.696	2,67%	-1	29.264	22,44%
q. Bodega y almacenamiento	1.178	269.180	5,16%	1.884	452.785	7,58%	706	183.605	68,21%
r. Parqueadero	1.436	19.495	0,37%	1.860	29.015	0,49%	424	9.520	48,84%
s. Otros usos	259	29.607	0,57%	173	27.658	0,46%	-86	-1.949	-6,58%
Total general	35.687	5.216.769	100,00%	41.993	5.974.169	100,00%	6.306	757.400	14,52%

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 - 2012.

Gráfica No. 7. Distribución del área construida de las unidades de uso de la localidad de Tunjuelito. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 - 2012.

6. Análisis por UPZ

6.1. UPZ 42 – Venecia

La UPZ Venecia se ubica al costado norte de la localidad; limita al norte con las localidades de Kennedy (08) y Puente Aranda (16), a través de la Autopista Sur; al oriente con la localidad de Rafael Uribe Uribe (18), a través de la Tv 42, la Ak 33, la Cl 47 Sur, la Cl 44 sur y la Avenida Caracas; al sur con la UPZ Tunjuelito, a través de la Avenida Villavicencio (KR 19 – DG 48 Sur); por el occidente con la localidad de Ciudad Bolívar (19), a través del río Tunjuelito.

La UPZ registró en el año 2002, 27.035 unidades de uso con 3.673.214 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 32.213 unidades de uso y 4.280.700 m² construidos, siendo esta UPZ, la que registró en el periodo de estudio, un mayor incremento tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó. Ver cuadro No. 7.

6.1.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 14.278 unidades de uso con 2.494.745 m², lo que representó un 67,92% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 63,08%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 16.165 unidades, con 2.700.260 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubica el uso de vivienda en PH que figuró en el año 2002 con 7.803 unidades de uso con 431.280 m² construidos y una participación de 11,74%; el cual aumentó a un 12,41% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 9.618 e igualmente aumentó a 531.185 m² construidos.

Así mismo, el uso de comercio en corredor comercial se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 1.938 unidades con 161.889 m² construidos y un 4,41% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un leve decremento a 3,98% para el año 2012; sin embargo, aumentó en el decenio a 2.149 unidades, con 170.172 m² construidos; pasó al cuarto lugar, siendo desplazado por el uso de bodega y almacenamiento, que venía con 525 unidades en el 2002, 129.955 m² construidos y 3,54% de participación, y ya para el año 2012 eran 891 unidades, 258.818 m² construidos y una participación del 6,05%.

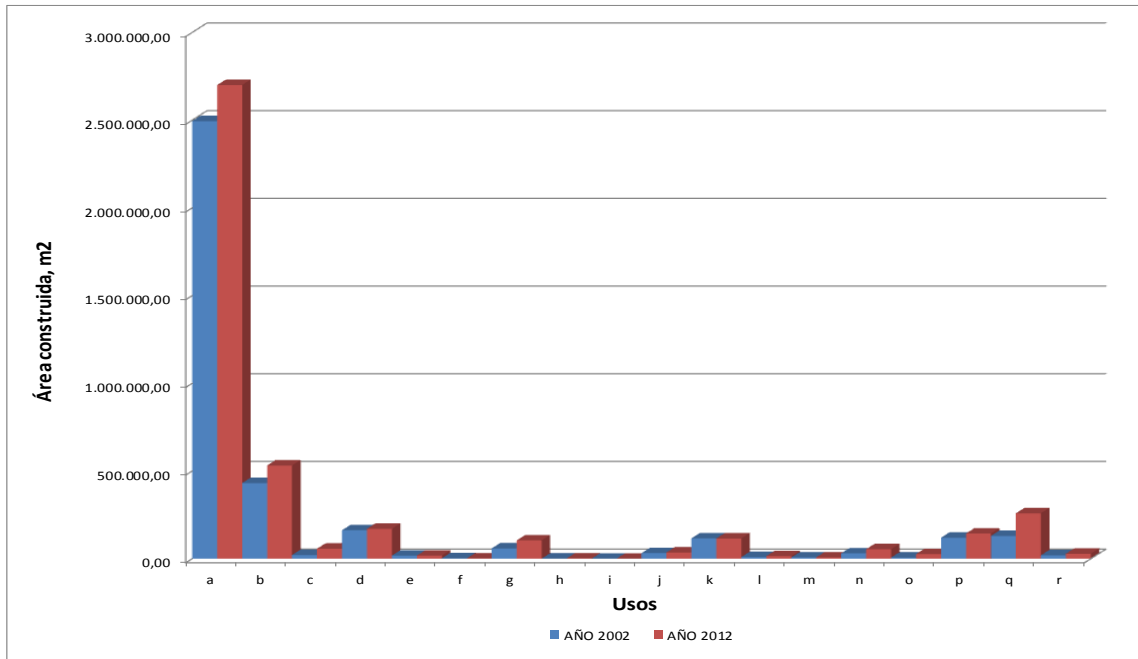
De otra parte, durante el decenio, el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: la vivienda en NPH, con un incremento de 205.515 m² construidos; seguido del uso de bodega y almacenamiento con 128.863 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de vivienda en PH, con 99.905 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el de actividad artesanal, con un 295,64%, seguido del uso de comercio puntual, con 167,36% y en tercer lugar el uso de oficinas en PH, con 145,78%. Ver cuadro No. 7 y gráfica No. 8.

Cuadro No. 7. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 42 - Venecia. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 42 - Venecia	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	
a. Vivienda en NPH	14.278	2.494.745	67,92%	16.165	2.700.260	63,08%	1.887	205.515	8,24%
b. Vivienda en PH	7.803	431.280	11,74%	9.618	531.185	12,41%	1.815	99.905	23,16%
c. Comercio puntual	202	21.269	0,58%	344	56.866	1,33%	142	35.596	167,36%
d. Comercio en corredor comercial	1.938	161.889	4,41%	2.149	170.172	3,98%	211	8.283	5,12%
e. Centro comercial grande y mediano	310	17.668	0,48%	310	17.668	0,41%	0	0	0,00%
f. Grandes almacenes	1	2.355	0,06%	1	1.201	0,03%	0	-1.154	-49,00%
g. Oficinas NPH	146	58.734	1,60%	267	104.250	2,44%	121	45.516	77,49%
h. Oficinas PH	18	441	0,01%	35	1.084	0,03%	17	643	145,78%
i. Hoteles	0			0					
j. Moteles	49	31.516	0,86%	64	35.704	0,83%	15	4.188	13,29%
k. Colegios y universidades	68	115.943	3,16%	74	115.384	2,70%	6	-559	-0,48%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	9.544	0,26%	1	14.656	0,34%	0	5.111	53,55%
m. Iglesias	13	7.014	0,19%	17	7.415	0,17%	4	401	5,71%
n. Dotacional	51	30.532	0,83%	142	54.197	1,27%	91	23.665	77,51%
o. Actividad artesanal	50	6.640	0,18%	196	26.271	0,61%	146	19.631	295,64%
p. Industria	24	119.662	3,26%	19	143.543	3,35%	-5	23.881	19,96%
q. Bodega y almacenamiento	525	129.955	3,54%	891	258.818	6,05%	366	128.863	99,16%
r. Parquadero	1.426	19.379	0,53%	1.840	28.281	0,66%	414	8.902	45,94%
s. Otros usos	132	14.645	0,40%	80	13.744	0,32%	-52	-901	-6,15%
Total general	27.035	3.673.214	100,00%	32.213	4.280.700	100,00%	5.178	607.486	16,54%

Fuente: UAED, Bogotá D.C., 2002 - 2012.

Gráfica No. 8. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 42 - Venecia. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

6.1.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 3 y No. 4 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Venecia años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del comercio en corredor comercial en el sector de Venecia, en el cuadrante conformado entre la Kr 50 y Kr 52, entre Tv 44 y Autopista Sur. Aunque esta zona no se encuentra identificada como una centralidad, si es un polo de referencia comercial, no sólo de la localidad de Tunjuelito, sino del sur de la ciudad, en concordancia con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 mediante la reglamentación específica definida en el Decreto 459 de 2010¹, que enmarca este sector como un área de actividad de comercio y servicios, zona de comercio aglomerado, tratamiento de consolidación en la modalidad de densificación moderada.

¹ "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 42 Venecia, ubicada en la localidad de Tunjuelito."

La misma situación sucede sobre la Autopista Sur, entre Kr 48 y Kr 56, donde la dinámica de usos en el territorio está realmente articulada con la norma del momento definida en este sector como de comercio y servicios, zona de servicios empresariales, tratamiento de renovación en la modalidad de reactivación.

Grupo de Imágenes No. 1.



Comercio en corredor comercial sobre Autopista Sur - Venecia

Comercio en corredor comercial sobre KR 51 - Venecia

Fuente: <https://maps.google.es/>.

En cuanto al uso residencial, éste se encuentra distribuido por toda la UPZ.

La vivienda en NPH adopta como mínimo el número de pisos reglamentados en los dos últimos planes de ordenamiento de la ciudad² encontrándose mayores alturas a las permitidas en reglamentación urbanística, lo cual se evidencia en el aumento de los usos construidos de la UPZ.

² Acuerdo 6 de 1990 "Por medio del cual se adopta el Estatuto para el Ordenamiento Físico del Distrito Especial de Bogotá, y se dictan otras disposiciones" y Decreto 190 de 2004 "Por medio del cual se compilan las disposiciones contenidas en los Decretos Distritales 619 de 2000 y 469 de 2003."

Grupo de Imágenes No. 2.



Vivienda en NPH. Barrio El Carmen. DG 46 B Sur entre KR 26 y KR 27



Vivienda en NPH. Barrio Rincón de Venecia. DG 51B Sur entre KR 56C y KR 57

Fuente: <https://maps.google.es/>.

La vivienda en PH se encuentra aglomerada en el reconocido sector de Ciudad Tunal, donde en los años recientes se han levantado las últimas agrupaciones residenciales pendientes por construir. También logró incrementar este uso la agrupación residencial Portal de Santafé ubicada sobre la Avenida Boyacá con Tv 44. Estos sectores residenciales adoptaron la norma urbanística reglamentaria.

Grupo de Imágenes No. 3.



Vivienda en PH. Portal de Santafé IV. Avenida Boyaca con TV 44



Vivienda en PH. Tunal Reservado II. KR 25 con CL 53 sur

Fuente: <https://maps.google.es/>.

También se consolidaron los usos industriales y de bodegas de almacenamiento, los cuales se encuentran concentrados al occidente de la Avenida Boyacá, entre la Avenida Villavicencio y la TV 44; encontrándose en este tramo el Portal de Transmilenio de El Tunal; también se consolidó estos usos en el sector

comprendido entre la Autopista Sur y la DG 49 sur, entre la TV 60 y el río Tunjuelito. Ver mapas No. 3 y No. 4.

Grupo de Imágenes No. 4.



Zona de industrias y bodegas. KR 57 al sur de la Autopista Sur



Portal de Transmilenio de El Tunal. Avenida Boyacá con Avenida Villavicencio

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Si bien no presentaron una dinámica marcada durante el decenio, no por eso dejan de ser referente importante en la UPZ el centro comercial Ciudad Tunal, que continuó con la misma cantidad de unidades (locales comerciales) y el hospital El Tunal, que presentó un aumento en el área construida durante el decenio debido a etapas de ampliación.

Grupo de Imágenes No. 5.



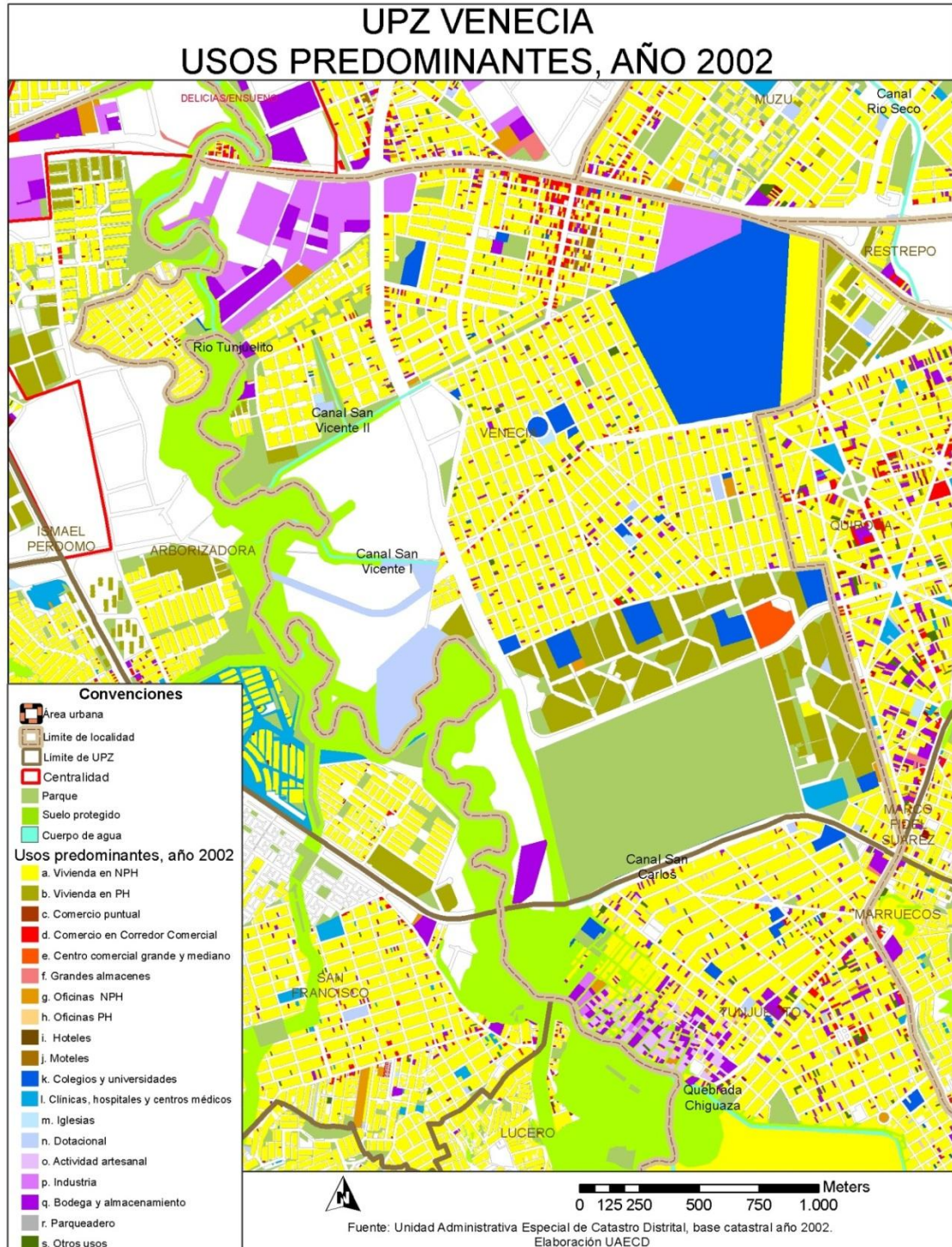
Centro Comercial Ciudad Tunal. CL 48 B Sur con AK 24



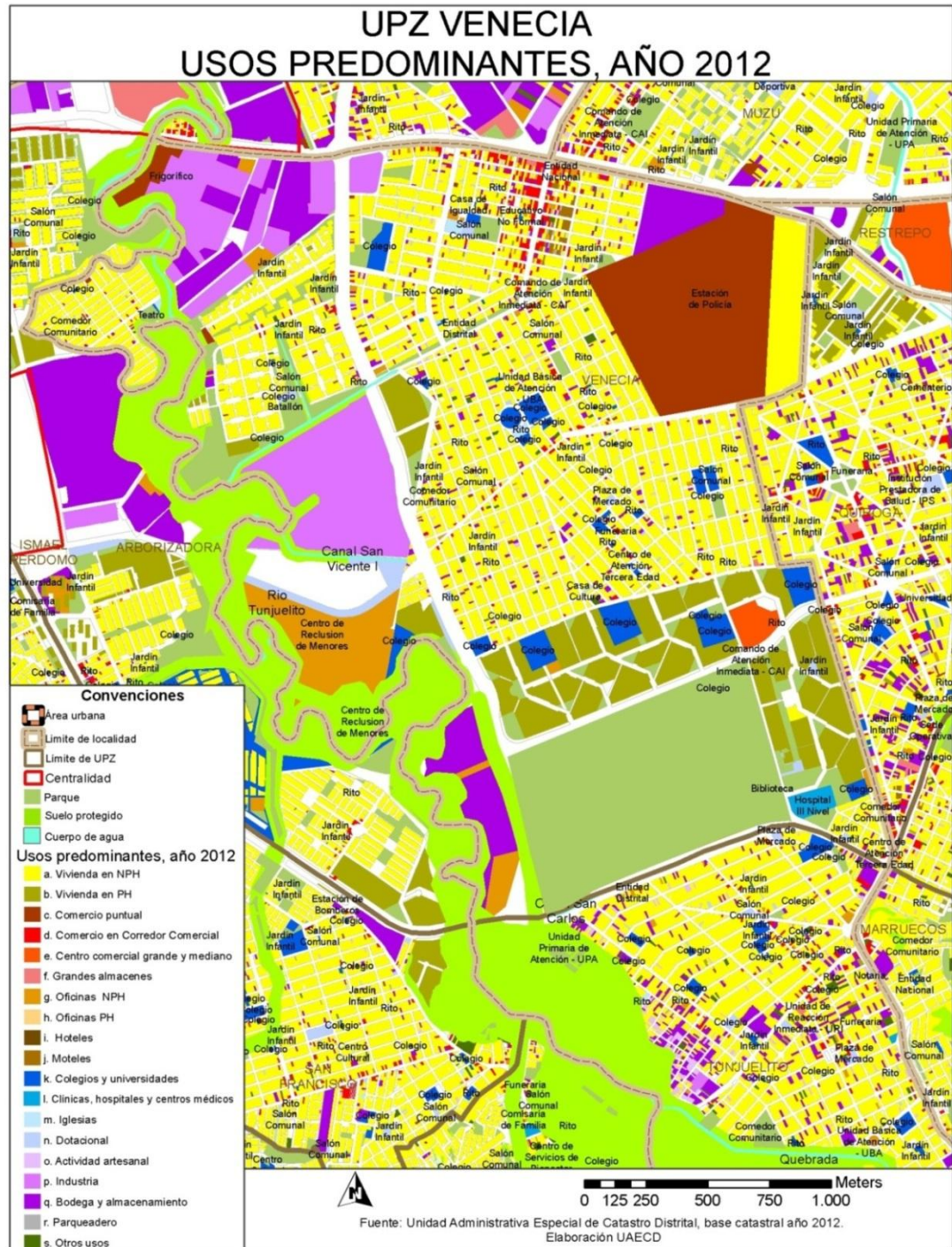
Hospital El Tunal. CL 48 B Sur con KR 20

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Mapa No. 3. Usos predominantes de los predios de la UPZ 42 – Venecia. Año 2002.



Mapa No. 4. Usos predominantes de los predios de la UPZ 42 – Venecia. Año 2012.



6.2. UPZ 62 – Tunjuelito

La UPZ Tunjuelito se ubica al costado sur de la localidad; limita al norte con la UPZ Venecia, a través de la Avenida Villavicencio (KR 19 – DG 48 Sur); al oriente con la localidad de Rafael Uribe Uribe (18), a través de la Avenida Caracas; al sur con la localidad de Usme (05), a través del lindero de la Escuela de Artillería; por el occidente con la localidad de Ciudad Bolívar (19), a través del río Tunjuelito.

La UPZ registró en el año 2002, 8.652 unidades de uso con 1.543.555 m² construidos, y presenta un incremento en el año 2012, figurando con 9.780 unidades de uso y 1.693.469 m² construidos, siendo esta UPZ, la que registró en el periodo de estudio, un menor incremento tanto en unidades y área construida, dentro de la localidad, debido a la dinámica inmobiliaria que se presentó. Ver cuadro No. 8.

6.2.1 Usos predominantes en la UPZ

El uso de vivienda en NPH representó la mayor proporción en el año 2002, registrando 6.309 unidades de uso con 1.148.431 m², lo que representó un 74,40% de participación frente al total de área construida de todos los usos de la UPZ. Para el año 2012, esta participación bajó al 69,32%; no obstante, este uso tuvo un incremento en el decenio a 6.601 unidades, y un aumento a 1.173.830 m² construidos, y conservó su predominancia en el primer lugar.

En segundo lugar se ubica el uso de bodega y almacenamiento que figuró en el año 2002 con 653 unidades de uso con 139.224 m² construidos y una participación de 9,02%, el cual aumentó a un 11,45% de participación en el año 2012, con un incremento en unidades de uso a 993 e igualmente aumentó a 193.967 m² construidos.

Así mismo, el uso de actividad artesanal se ubicó en tercer lugar en el año 2002; registró 366 unidades con 86.648 m² construidos y un 5,61% de participación, frente al área construida de todos los usos de la UPZ. Este uso presentó un

incremento a 6,30% para el año 2012, con 505 unidades y 106.716 m² construidos.

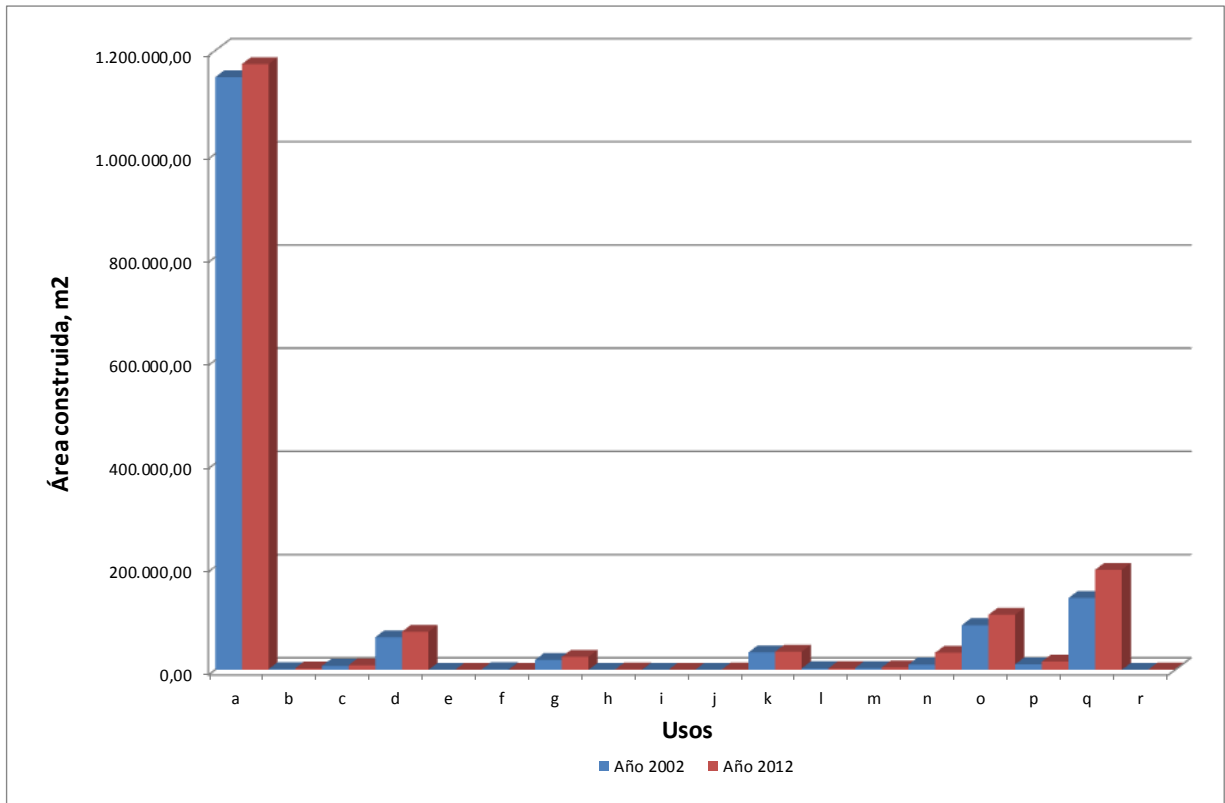
De otra parte, durante el decenio el uso que representó mayor variación en área construida fueron en su orden: bodega de almacenamiento con un incremento de 54.742 m² construidos; seguido del uso de vivienda en NPH con 25.399 m² construidos; y en tercer lugar, el uso de dotacional, con 22.722 m² construidos. En términos porcentuales, el que más creció fue el uso de parqueadero con un 532,87%, seguido del uso de dotacional, con 146,45% y en tercer lugar el uso de vivienda en PH, con 146,45%. Ver cuadro No. 5 y gráfica No. 6.

Cuadro No. 8. Cantidad y área de unidades de uso de la UPZ 62 - Tunjuelito. Años 2002 – 2012.

Usos UPZ 66 - Tunjuelito	Año 2002			Año 2012			Diferencia		% Variación de área en el uso
	Cantidad unidades de uso	Área uso m2	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m2	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m2	
a. Vivienda en NPH	6.309	1.148.431	74,40%	6.601	1.173.830	69,32%	292	25.399	2,21%
b. Vivienda en PH	18	1.215	0,08%	42	2.995	0,18%	24	1.780	146,45%
c. Comercio puntual	75	7.681	0,50%	127	8.922	0,53%	52	1.240	16,15%
d. Comercio en corredor comercial	906	63.137	4,09%	1.086	73.711	4,35%	180	10.574	16,75%
e. Centro comercial grande y mediano	0			0					
f. Grandes almacenes	1	1.025	0,07%	0			-1	-1.025	-100,00%
g. Oficinas NPH	96	19.425	1,26%	179	25.213	1,49%	83	5.788	29,80%
h. Oficinas PH	0			6	563	0,03%	6	563	
i. Hoteles	0			0					
j. Moteles	0			1	664	0,04%	1	664	
k. Colegios y universidades	46	33.823	2,19%	46	35.200	2,08%	0	1.377	4,07%
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	2	3.088	0,20%	2	3.088	0,18%	0	0	0,00%
m. Iglesias	9	3.654	0,24%	11	4.723	0,28%	2	1.068	29,23%
n. Dotacional	28	10.355	0,67%	58	33.077	1,95%	30	22.722	219,43%
o. Actividad artesanal	366	86.648	5,61%	505	106.716	6,30%	139	20.068	23,16%
p. Industria	6	10.770	0,70%	10	16.153	0,95%	4	5.383	49,98%
q. Bodega y almacenamiento	653	139.225	9,02%	993	193.967	11,45%	340	54.742	39,32%
r. Parqueadero	10	116	0,01%	20	734	0,04%	10	618	532,87%
s. Otros usos	127	14.962	0,97%	93	13.914	0,82%	-34	-1.048	-7,00%
Total general	8.652	1.543.555	100,00%	9.780	1.693.469	100,00%	1.128	149.914	9,71%

Fuente: UAED, Bogotá D.C., 2002 - 2012.

Gráfica No. 9. Distribución del área construida de las unidades de uso de la UPZ 62 - Tunjuelito. Años 2002 – 2012.



Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002 – 2012.

6.2.2 Ubicación de los usos

Se observa en los mapas No. 5 y No. 6 de los usos predominantes de los predios de la UPZ Tunjuelito años 2002 y 2012, una tendencia centralizada del comercio en corredor comercial en el sector de Tunjuelito (sobre Avenida Tunjuelito - Ak 16 B y alrededor de la Plaza de Tunjuelito) con unos brotes en el barrio San Carlos. Estas zonas comerciales se encuentran concordantes con lo normado desde el POT vigente en el año 2012 mediante la reglamentación específica definida en el Decreto 072 de 2006³, que enmarca este sector como un área de actividad

³ "Por el cual se reglamenta la Unidad de Planeamiento Zonal (UPZ) N° 62 TUNJUELITO, ubicada en la localidad de TUNJUELITO."

residencial, zona con actividad económica en la vivienda, tratamiento de renovación/consolidación en la modalidad de reactivación/densificación moderada.

Sobre la Avenida Villavicencio – Kr 19 C se define una norma de comercio y servicios, zona de comercio aglomerado, tratamiento de consolidación en la modalidad de densificación moderada, pero no ha desarrollado aún su potencial comercial permitido, al presentarse un predominio residencial.

Grupo de Imágenes No. 6.



Comercio en corredor comercial sobre AK 16B (Avenida Tunjuelito)

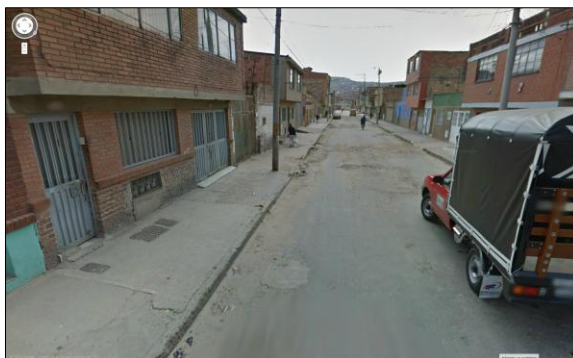


Comercio en corredor comercial sobre CL 53 Sur - San Carlos

Fuente: <https://maps.google.es/>.

En cuanto al uso residencial, éste se encuentra distribuido por toda la UPZ.

Grupo de Imágenes No. 7.



Vivienda en NPH. Barrio Tunjuelito. KR 14 con CL 55 A Sur



Vivienda en NPH. Barrio Abraham Lincoln. CL 53 Sur con KR 8

Fuente: <https://maps.google.es/>.

También se consolidaron los usos industriales y de bodegas de almacenamiento, los cuales se encuentran concentrados en el sector de San Benito, entre la Avenida Tunjuelito – Ak 16 B y Kr 19B, entre la Cl 57 Sur y el río Tunjuelito, lo que muestra una articulación del uso del territorio con la norma urbanística del momento que define el sector como industrial, de renovación urbana en la modalidad de reactivación. Ver mapas No. 5 y No. 6.

Grupo de Imágenes No. 8.



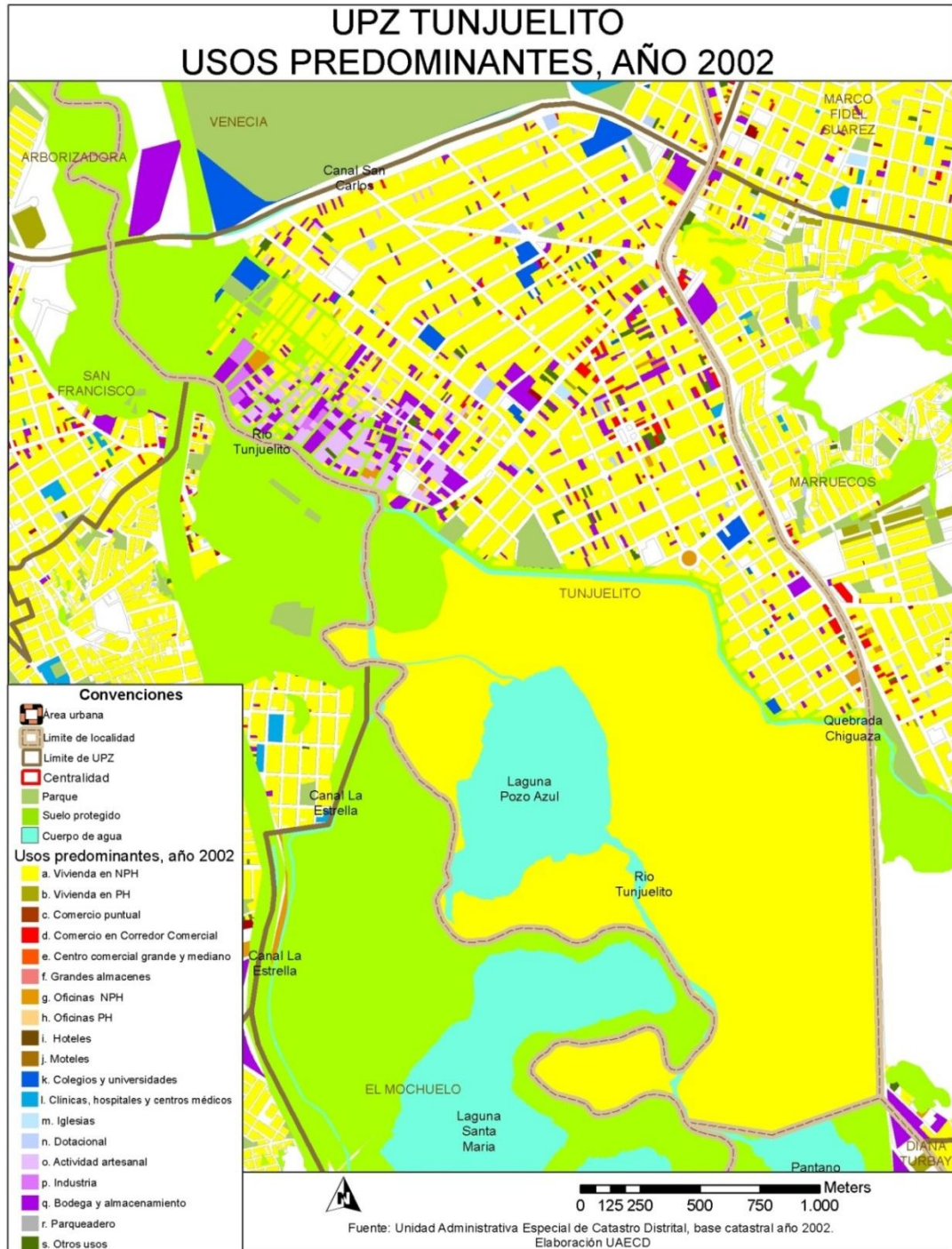
Zona de industrias y bodegas. Barrio San Benito. KR 18 hacia río Tunjuelito



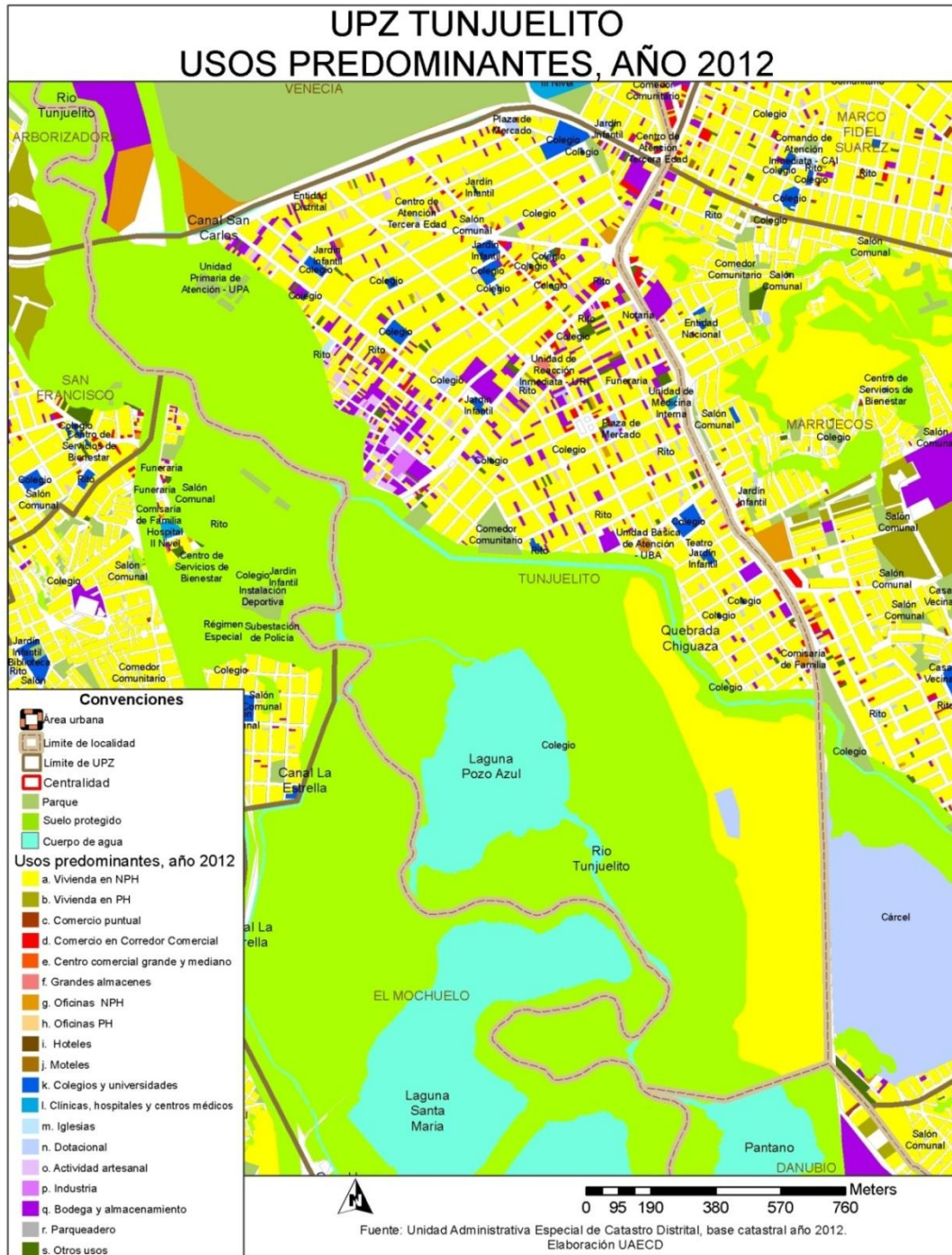
Zona de industrias y bodegas. Barrio San Benito. KR 19Bis hacia río Tunjuelito

Fuente: <https://maps.google.es/>.

Mapa No. 5. Usos predominantes de los predios de la UPZ 62 – Tunjuelito. Año 2002.



Mapa No. 6. Usos predominantes de los predios de la UPZ 62 – Tunjuelito. Año 2012.



Cuadro No. 9. Cantidad y área de unidades de uso por UPZ de la localidad de Tunjuelito. Año 2002.

Usos año 2002	UPZ 42 - Venecia			UPZ - 62 Tunjuelito			Total		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m ²	%
a. Vivienda en NPH	14.278	2.494.745	67,92%	6.309	1.148.431	74,40%	20.587	3.643.176	69,84%
		68,48%			31,52%			100,00%	
b. Vivienda en PH	7.803	431.280	11,74%	18	1.215	0,08%	7.821	432.495	8,29%
		99,72%			0,28%			100,00%	
c. Comercio puntual	202	21.269	0,58%	75	7.681	0,50%	277	28.950	0,55%
		73,47%			26,53%			100,00%	
d. Comercio en corredor comercial	1.938	161.889	4,41%	906	63.137	4,09%	2.844	225.026	4,31%
		71,94%			28,06%			100,00%	
e. Centro comercial grande y mediano	310	17.668	0,48%	0			310	17.668	0,34%
		100,00%						100,00%	
f. Grandes almacenes	1	2.355	0,06%	1	1.025	0,07%	2	3.380	0,06%
		69,67%			30,33%			100,00%	
g. Oficinas NPH	146	58.734	1,60%	96	19.425	1,26%	242	78.159	1,50%
		75,15%			24,85%			100,00%	
h. Oficinas PH	18	441,00	0,01%	0			18	441	0,01%
		100,00%						100,00%	
i. Hoteles	0			0			0		
j. Moteles	49	31.516	0,86%	0			49	31.516	0,60%
		100,00%						100,00%	
k. Colegios y universidades	68	115.943	3,16%	46	33.823	2,19%	114	149.766	2,87%
		77,42%			22,58%			100,00%	
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	9.544	0,26%	2	3.088	0,20%	3	12.632	0,24%
		75,56%			24,44%			100,00%	
m. Iglesias	13	7.014	0,19%	9	3.654	0,24%	22	10.669	0,20%
		65,75%			34,25%			100,00%	
n. Dotacional	51	30.532	0,83%	28	10.355	0,67%	79	40.888	0,78%
		74,67%			25,33%			100,00%	
o. Actividad artesanal	50	6.640	0,18%	366	86.648	5,61%	416	93.288	1,79%
		7,12%			92,88%			100,00%	
p. Industria	24	119.662	3,26%	6	10.770	0,70%	30	130.432	2,50%
		91,74%			8,26%			100,00%	
q. Bodega y almacenamiento	525	129.955	3,54%	653	139.225	9,02%	1.178	269.180	5,16%
		48,28%			51,72%			100,00%	
r. Parqueadero	1.426	19.379	0,53%	10	116	0,01%	1.436	19.495	0,37%
		99,40%			0,60%			100,00%	
s. Otros usos	132	14.645	0,40%	127	14.962	0,97%	259	29.607	0,57%
		49,47%			50,53%			100,00%	
Total general	27.035	3.673.214	100,00%	8.652	1.543.555	100,00%	35.687	5.216.769	100,00%
		70,41%			29,59%			100,00%	

Fuente: UAECD, Bogotá D.C., 2002.

Cuadro No. 10. Cantidad y área de unidades de uso por UPZ de la localidad de Tunjuelito. Año 2012.

Usos año 2012	UPZ 42 - Venecia			UPZ - 62 Tunjuelito			Total		
	Cantidad unidades de uso	Área uso m2	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m2	%	Cantidad unidades de uso	Área uso m2	%
a. Vivienda en NPH	16.165	2.700.260	63,08%	6.601	1.173.830	69,32%	22.766	3.874.090	64,85%
		69,70%			30,30%			100,00%	
b. Vivienda en PH	9.618	531.185	12,41%	42	2.995	0,18%	9.660	534.180	8,94%
		99,44%			0,56%			100,00%	
c. Comercio puntual	344	56.866	1,33%	127	8.922	0,53%	471	65.787	1,10%
		86,44%			13,56%			100,00%	
d. Comercio en corredor comercial	2.149	170.172	3,98%	1.086	73.711	4,35%	3.235	243.883	4,08%
		69,78%			30,22%			100,00%	
e. Centro comercial grande y mediano	310	17.668	0,41%	0			310	17.668	0,30%
		100,00%						100,00%	
f. Grandes almacenes	1	1.201	0,03%	0			1	1.201	0,02%
		100,00%						100,00%	
g. Oficinas NPH	267	104.250	2,44%	179	25.213	1,49%	446	129.463	2,17%
		80,53%			19,47%			100,00%	
h. Oficinas PH	35	1.084	0,03%	6	563	0,03%	41	1.647	0,03%
		65,82%			34,18%			100,00%	
i. Hoteles	0			0			0		
j. Moteles	64	35.704	0,83%	1	664	0,04%	65	36.368	0,61%
		98,17%			1,83%			100,00%	
k. Colegios y universidades	74	115.384	2,70%	46	35.200	2,08%	120	150.584	2,52%
		76,62%			23,38%			100,00%	
l. Clínicas, hospitales y centros médicos	1	14.656	0,34%	2	3.088	0,18%	3	17.743	0,30%
		82,60%			17,40%			100,00%	
m. Iglesias	17	7.415	0,17%	11	4.723	0,28%	28	12.137	0,20%
		61,09%			38,91%			100,00%	
n. Dotacional	142	54.197	1,27%	58	33.077	1,95%	200	87.275	1,46%
		62,10%			37,90%			100,00%	
o. Actividad artesanal	196	26.271	0,61%	505	106.716	6,30%	701	132.988	2,23%
		19,75%			80,25%			100,00%	
p. Industria	19	143.543	3,35%	10	16.153	0,95%	29	159.696	2,67%
		89,89%			10,11%			100,00%	
q. Bodega y almacenamiento	891	258.818	6,05%	993	193.967	11,45%	1.884	452.785	7,58%
		57,16%			42,84%			100,00%	
r. Parqueadero	1.840	28.281	0,66%	20	734	0,04%	1.860	29.015	0,49%
		97,47%			2,53%			100,00%	
s. Otros usos	80	13.744	0,32%	93	13.914	0,82%	173	27.658	0,46%
		49,69%			50,31%			100,00%	
Total general	32.213	4.280.700	100,00%	9.780	1.693.469	100,00%	41.993	5.974.169	100,00%
		71,65%			28,35%			100,00%	

Fuente: UAEDC, Bogotá D.C., 2012.

DINÁMICA DE LA CONSTRUCCIÓN POR USOS

2002/2012



2014